



Miðbær-Edenreitur

Hveragerði

Greinargerð með deiliskipulagi
Skipulags- og byggingaskilmálar

Samþykkt af skipulags- og mannvirkjanefnd 10. október 2017
Samþykkt af bæjarstjórn 14. desember 2017

Útgáfa 0.0
27. júní 2017



12. október 2017

Eftir auglýsingu og umfjöllun um athugasemdir sem bárust voru eftirfarandi breytingar gerðar á uppdráttum og greinargerð:

1. Byggingareitur lóðar B minnkaður um 3 metra frá suðri.
2. Hæð húss á lóð L breytt úr 2-3ja hæða í 2ja hæða.
3. Hæð húss á lóð J breytt úr 2ja hæða í eina hæð.
4. Hæð húss á lóð G breytt úr 1-2ja hæða í eina hæð.
5. Skilmálatöflu breytt til samræmis við breyttar húshæðir.
6. Kennisnið lagfærð til samræmis við breyttar húshæðir.
7. Skuggavarpi breytt til samræmis við breyttar húshæðir.
8. Þrívíddarmynd lagfærð.
9. Texta greinargerðar breytt til samræmis við aðrar breytingar og samþykktar endurskoðaðs aðalskipulags.

Efnisyfirlit

1.0	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
1.2	Afmörkun og aðstæður	4
1.3	Umhverfisáhrif.....	5
1.4	Jarðfræðilegar aðstæður	5
1.5	Skipulag í dag.....	5
1.6	Markmið deiliskipulags.....	5
1.7	Veitur og lagnir	6
1.8	Gatnakerfi.....	6
1.9	Opin svæði og stígar	7
1.10	Húsagerðir	7
1.11	Fjöldi íbúða/stærðir.....	7
2.0	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
2.1	Hönnun og uppdrættir	8
2.2	Mæli- og hæðarblöð.....	8
2.3	Byggingarreitir	8
2.4	Gróðurhús eða glerskálar	8
2.5	Smáhýsi á lóð.....	9
2.6	Hæð húsa/pakform	9
2.7	Bílastæði.....	9
2.8	Hleðsla fyrir rafbíla	9
2.9	Efnis –og litaval.....	9
2.10	Sorpgeymslur.....	9
2.11	Frágangur lóða / girðingar / gróður	9
2.12	Verkhraði.....	10
3.0	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR, KENNISNIÐ OG SKUGGAVARP	11
3.1	Skipulagsuppdráttur	11
3.2	Kennisnið	12
3.3	Skuggavarp	13

1.0 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Hveragerðisbær keypti lóðarréttindi Landsbankans á Edenlóðinni svokölluðu, Austurmörk 25, haustið 2015. Í október 2016 samþykkti bæjarráð að fara í deiliskipulagsvinnu á reitnum með það að markmiði að þar megi byggja smærri íbúðir, þar sem nú er alvarlegur skortur á húsnæði í bæjarfélaginu. Deiliskipulag svæðisins verður gert samhliða og í samræmi við yfirstandandi endurskoðun á aðalskipulagi Hveragerðis.

Skipulagslýsing var kynnt íbúum á opnum fundi þann. 19. desember 2016 og send Skipulagsstofnun í framhaldi. Svarbréf Skipulagsstofnunar er dagsett 28. desember 2016. Þar var bent á að gera þurfi grein fyrir áhrifum á umhverfið sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga og leita umsagnar Veðurstofu Íslands vegna jarðfræðilegra aðstæðna.

Í skipulagslýsingu segir um forsendur deiliskipulags: „*Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar ákvað 13. október 2016 að gert skyldi deiliskipulag fyrir svæðið með það að markmiði að þar megi byggja íbúðir. Skortur er á húsnæði í bæjarfélaginu fyrir fólk sem er að stíga sín fyrstu skref á húsnæðismarkaði og leigjendur.*

Svæðið er með blandaða nýtingu í dag og verður svo áfram þó áhersla verði aukin á fjölgun íbúða. Uppbyggingarsvæði verður aðallega á reitnum þar sem gróðrastöðin og veitingaskálinn Eden stóð (Austurmörk 25). Nýtt deiliskipulag svæðisins hefur ekki áhrif á deiliskipulög aðliggjandi svæða. Svæði í nágrenni reits þar sem búið er að samþykkja deiliskipulag eru: Grímsstaðareitur (samþykkt í bæjarstjórn 23.7.2015) og Heiðmörk-Þelamörk 64-70 (samþykkt í bæjarstjórn 31.12.2007). “

Deiliskipulagið er unnið af ASK arkitektum ehf, Geirsgötu 9, 101 Reykjavík í umboði skipulagsnefndar og bæjarstjórnar Hveragerðisbæjar. Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti (05-01) og skýringaruppdrætti (05-02) dags. 15.6.2017 auk þessarar greinargerðar. Stytt útgáfa greinargerðar er á uppdrætti.

1.1 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti, skýringaruppdrætti og sérstakri greinargerð með skýringarmyndum og skilmálum.

1.2 Afmörkun og aðstæður

Reiturinn er um 4,5 ha að stærð og afmarkast af Reykjamörk í vestri, Þelamörk í norðri, Grænumörk í austri og Austurmörk að sunnan. Reiturinn er í nágrenni aðalaðkomu bæjarins (Breiðumörk) vestan skipulagssvæðis. Önnur mikilvæg aðkoma í bæinn er austan svæðis um Grænumörk. Svæðið var í gildandi aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2005-2017 skilgreint sem blanda af íbúðar-, landbúnaðar- og verslunar- og þjónustusvæði en við endurskoðun á aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði.

Helstu einkenni reitsins eru lágrest byggð og gróðurhús. Íbúðarhús eru að mestu einnar hæðar einbýlishús. Eitt 3ja hæða fjölbýlishús með 10 íbúðum er við Reykjamörk 2. Við Austurmörk eru einnig Listasafn Árnesinga og leikhús Leikfélags Hveragerðis. Nokkur gróðurhús eru á lóðinni Þelamörk 52-54. Stærstur hluti uppbyggingar á svæðinu verður á reit þar sem gróðrarstöðin og veitingaskálinn Eden stóð á (Austurmörk 25), sem eyðilögðust í bruna í júlí árið 2011. Eignarhald lóða á reitnum er á hendi Hveragerðisbæjar en þær eru leigulóðir í höndum ýmissa aðila.

1.3 Umhverfisáhrif

Tillaga að endurskoðuðu aðalskipulagi Hveragerðis gerir ráð fyrir að verslun-, þjónusta og landbúnaðarnotkun á lóðinni Austurmörk 25 (Edenlóðinni) fyrir íbúðarnotkun og er deiliskipulag þetta í samræmi við hana. Eden var einn fjölsóttasti ferðamannastaður landsins og honum fylgdi mikil umferð og nokkuð ónæði á aðliggjandi lóðum. Í Eden var einnig rekinn stór veitingastaður með stóru eldhúsi sem olli umtalsverðu álagi á fráveitukerfi bæjarins. Með breytingunni færir meiri ró yfir svæðið vegna minni umferðar og minna ónæðis. Álag á veitukerfi mun minnka frá því sem áður var. Breytingin hefur þannig jákvæð áhrif á íbúðarbyggð bæði innan deiliskipulagssvæðisins og á nærliggjandi byggð. Að mati bæjarstjórnar er uppbygging íbúðarbyggðar á Edenlóðinni í betra samræmi bæði við aðra starfsemi á skipulagssvæðinu og við markmið hennar sem sett voru fram í samkeppni um skipulag miðbæjar Hveragerðis árið 2008.

Samkvæmt viðaukum í lögum nr.105/2006 m.s.br. um mat á umhverfisáhrifum fellur skipulagssvæðið ekki undir framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif.

1.4 Jarðfræðilegar aðstæður

Jarðfræðilegar aðstæður á skipulagssvæðinu eru í samræmi við jarðfræði-, jarðhita- og grunnvatnskort gerð af ÍSOR (Kristján Sæmundsson og Sigurður G Kristinsson) árið 2005 sbr. Aðalskipulag Hveragerðis 2005-2017, viðauka 11. Í greinargerð aðalskipulags 2005-2017 segir m.a. um jarðfræði og grundun: „Mikilvægt er að áður en ákvörðun er tekin um staðsetningu byggingarreita í deiliskipulagi sé tekið tillit til jarðfræðilegra aðstæðna á viðkomandi svæðum s.s. um hveravirkni og hita við jarðvegsyfirborð. Af þessum sökum er miðað við svokallaða 15°C jafnhitalínu sem það viðmið að ráðlagt er að byggja ekki inni á slíkum svæðum án sérstakra ráðstafanna. Sumarið 2005 uppfærði og sannreynði ÍSOR (Kristján Sæmundsson og Sigurður G Kristinsson) jarðhitakort af Hveragerði og Reykjum, bæði miðað við 10°C og 15°C jafnhitalínu.“ Skipulagssvæðið sem hér er fjallað um er utan heitra svæða sem þar eru kortlögð. Skv. ofangreindu jarðfræði-, jarðhita- og grunnvatnskorti er skipulagssvæðið staðsett á hraunlagi sem mestur hluti þéttbýlis Hveragerðis stendur á og hefur það reynst góð undirstaða fyrir þau mannvirki sem þar standa.

Engar þekktar jarðsprungur eða heit svæði eru innan deiliskipulagsreitsins sbr. skýrslu ÍSOR-2005/041. Svæðið var áður fullbyggt ef frá er talin lóðin Reykjamörk 2a. Jarðfræðilegar aðstæður eru því vel þekktar. Komi í ljós jarðsprungur eða jarðhiti við uppgröft innan svæðisins skal byggingarfulltrúi kalla eftir umsögn Veðurstofu Íslands um aðstæður og skal tekið tillit til hennar við framhald framkvæmda. Það getur leitt til breytinga á deiliskipulaginu sbr. gr. 5.3.2.18 í skipulagsgreinargerð.

1.5 Skipulag í dag

Ekkert formlegt deiliskipulag er til fyrir reitinn í dag. Hér er því um nýtt deiliskipulag að ræða. Nú þegar hefur verið unnin skipulagslýsing og hún kynnt íbúum.

1.6 Markmið deiliskipulags

Helstu markmið deiliskipulagsins má finna í endurskoðuðu aðalskipulagi og forsögn samkeppni um miðbæjarskipulag Hveragerðis í ágúst 2008 og eru í aðalatriðum :

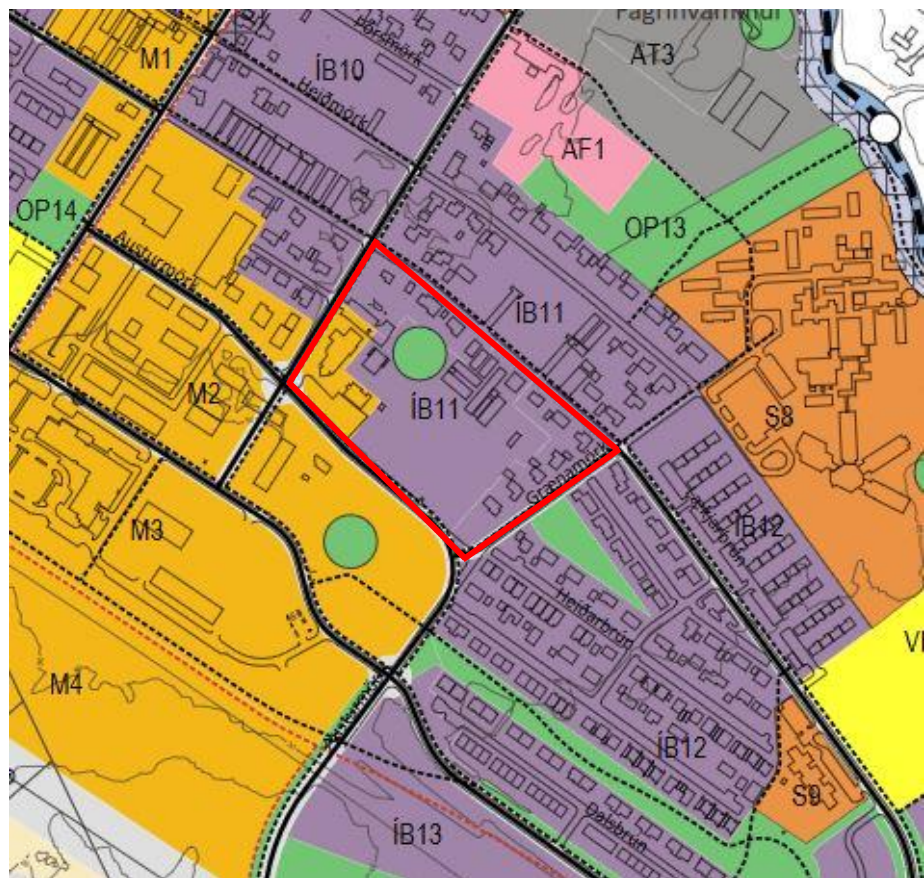
„Hveragerðisbær hefur umhverfissjónarmið í hávegum og vill styrkja ímynd sína sem ferðamanna- og heilsuþæ. Deiliskipulagið skal endurspegla þá stefnu með skýrum hætti.

Við skipulagsgerðina skal höfð hliðsjón af aðgengi fyrir alla. Um leið og tillagan skal taka mið af því að notkun og nauðsyn einkabíla er viðurkennd skal hún leitast við að minnka vægi bíla í umhverfinu og setja þá frekar baksvíðs en leggja áherslu á vistsvæði sem eru laus við umferð bíla að verulegu leyti.“

Einnig segir: *„Að miðbæjarsvæði verði styrkt með þéttingu byggðar á vannýttum lóðum og nýting og þéttleiki verði almennt aukinn. Að íbúðarsvæði verði í góðum og öruggum samgöngutengslum við skóla, verslun og þjónustu.“*

Helstu markmið deiliskipulags Edenreits er að fylgja eftir markmiðum um uppbyggingu miðbæjar og styrkja byggð miðsvæðis með því að svara eftirspurn eftir íbúðarlóðum á þessu svæði. Gróðurhús eru víkjandi í miðbænum og vaxandi ásókn í íbúðarlóðir á þessu svæði.

Samkvæmt eldra aðalskipulagi var svæðið skilgreint sem blanda af íbúðar-, landbúnaðar- og verslunar- og þjónustusvæði. Í stað blöndunar íbúða- og landbúnaðarsvæða annarsvegar og íbúða- og verslunar- og þjónustusvæða hinsvegar, er reiturinn nú allur skilgreindur sem íbúðarsvæði í endurskoðuðu aðalskipulagi. Í greinargerð með aðalskipulagi er tekið fram að á svæði við Austurmörk sé þjónusta (Listasafn og leikhús). Á lóðinni Þelamörk 52-54 verður áfram gert ráð fyrir ylærkt. Deiliskipulagssvæðið er hluti af íbúðarsvæði ÍB11. Skv. aðalskipulagi mega vera um 160 íbúðir á svæði ÍB11. Á Edenreitnum eru 100 íbúðir og auk þess eru um 50 íbúðir á svæðinu eða samtals 150.



Hluti aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029
Deiliskipulagssvæði rammað inn

1.7 Veitur og lagnir

Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Þar sem fleiri en eitt hús eru saman um eina lóð mun bæjarfélagið koma fyrir einni tengingu inn á lóðina, en svo er það í höndum lóðahafa að dreifa innan lóðar. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mælibleiðum eftir því sem við á og skulu lóðarhafar hlíta þeim.

1.8 Gatnakerfi

Nýju hverfi er í aðalatriðum þjónað frá Austurmörk að sunnan auk þess sem núverandi byggð er þjónað frá þeim götum er hún stendur við. Í tillögu að heildarendurskoðun aðalskipulagsins eru

Reykjamörk, Austurmörk og Grænamörk eru skilgreindar sem tengibrautir en Þelamörk sem safngata með lækkuðum hámarkshraða (30 km/klst.). Í endurskoðuðu aðalskipulagi, er gert ráð fyrir að lega Austurmerkur breytist á þann veg að hún liggja frá Breiðumörk að fyrirhuguðum undirgöngum undir Suðurlandsveg. Grænamörk mun þá stytast og tengjast Austurmörk með T-gatnamótum suðvestan við lóð G. Deiliskipulagstillaga þessi er í samræmi við framangreind áform í aðalskipulagi.

1.9 Opin svæði og stígar

Á vegum sveitarfélags er eitt miðlægt torg, vel skilgreint milli íbúðalóða. Megin göngustígar liggja um svæðið og eru lagðir og reknir af bæjarfélaginu.

1.10 Húsagerðir

Í meginatriðum er ný byggð lágrest fjölbýlishús á 2-3 hæðum. Einnig eru raðhús á einni hæð. Núverandi byggð er aðallega einbýlishús á einni hæð. Þó eru einstaka hús hæð og ris og eitt 3ja hæða fjölbýlishús. Þjónustubyggingar (leikhús og listasafn) eru einnar hæða hús.

1.11 Fjöldi íbúða/stærðir

Skipulagssvæðið er um 4,5 ha að stærð. Samtals eru íbúðir í núverandi byggingum 23 talsins en gert er ráð fyrir 77 íbúðum í nýrri byggð.

Í töflu er gerð grein fyrir stærðum lóða, nýtingarhlutfalli og heimilu byggingarmagni. Þar sem eru kjallarar kemur flatarmál þeirra til viðbótar heimilu byggingarmagni ofanjarðar. Sé kjallari byggður má flatarmál hans ekki vera meira en sem nemur 50% af botnflatarmáli viðkomandi húss. Sjá töflu.

2.0 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem fram kemur í skilmálum þessum, mæli- og hæðarblöðum og byggingarreglugerð. Hús sem standa á sömu lóð skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þar sem hús eru á sömu lóð skal samræma útlit og útfærslur, efnisval og liti.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðatölur á landi við hús og á lóðamörkum, skjólveggi og annað sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess að hönnun og framkvæmdir taki mið af því að lóðir eru litlar og nálægð við núverandi byggð mikil.

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar verður gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem er misræmi gildir mæliblaðið.

2.2 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstakt mæli- og hæðarblað fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags.

Mæli- og hæðarblað sýnir götunafn og númer, afstöðu húss og lóðar, hæðarlegu miðað við götu, eftir því sem við á og hnitaskrá, landnúmer.

Nokkurt misræmi er á stærðum lóða skv. fasteignamati, lóðarleigusamningum og mælingu.

Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli- og hæðarblaða.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæli- og hæðarblaði fyrir hverja lóð.

2.3 Byggingarreitir

Núverandi byggð samastendur af lágreistum einbýlishúsum, einu 3ja hæða fjölbýlishúsi, nokkrum gróðurhúsum, Listasafni og leikhúsi og hins vegar ný íbúðarbyggð sem stendur að mestu leyti á reit sem gróðrastöðin og veitingaskálinn Eden stóð áður (Austurmörk 25).

Á lóðinni Þelamörk 52-54 eru gróðurhús og eitt íbúðarhús. Heimilt er að endurbyggja gróðurhúsin í núverandi mynd og/eða byggja ný innan byggingarreits gróðurhúsa. Gefin er heimild fyrir stækkun íbúðarhússins og er sýndur sérstakur byggingarreitur fyrir þá stækkun.

Svalir og skyggni geta náð 2 metra út fyrir byggingarreit á langhliðum.

Hús skulu í meginatriðum byggð innan byggingarreita en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útitröppur o.þ.h. utan byggingareits. Sjá skilmála.

Heimilt er að byggja kjallara fyrir geymslur og inntaksrými þar sem aðstæður leyfa. Sé kjallari byggður má flatarmál hans ekki vera meira en sem nemur 50% af botnflatarmáli viðkomandi húss. Bílarkjallarar eru ekki heimilir.

2.4 Gróðurhús eða glerskálar

Heimilt er að byggja lítil stakstæð gróðurhús á sameiginlegri lóð (í rekstri bæjarins) eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti. Hámarksstærð slíkra húsa er 12 m². Löggun gróðurhúsa skal vera ferhyrnd og þau með mænispaki. Ekki eru leyfð kúlulaga né marghyrnd gróðurhús.

2.5 Smáhýsi á lóð

Bygging lítilla smáhýsa skv. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð lið d og g sem undanþegnar eru byggingarleyfi er ekki heimilar.

2.6 Hæð húsa/þakform

Ný hús eru 1-3ja hæða með þakformi eins og sést á skilmálablöðum. Leitast skal við eins og kostur er að fergja þök með grasi.

2.7 Bílastæði

Bílastæði við nýjar íbúðabyggingar eru í götum á sér bílastæðalóðum. Hver lóð á hlutdeild í bílastæðalóðum en ekki er heimilt að merkja stæði ákveðnum íbúðum. Núverandi byggð er með bílastæði innan lóða og mörg hver með bílageymslur innan lóða. Gert er ráð fyrir því að bílastæði séu 1 á íbúð fyrir íbúðir sem eru minni en 80 m² og 2 á íbúð fyrir íbúðir sem eru stærri en 80 m² í nýrri byggð.

2.8 Hleðsla fyrir rafbíla

Tryggja skal við ákvörðun stofnlagna að hægt sé að hlaða rafbíla á bílastæðalóðum.

2.9 Efnis –og litaval

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir og þessir skilmálar segja fyrir um. Litaval er frjálst.

2.10 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur eru staðsettar á svokölluðum bílastæðalóðum. Þær eiga að vera í samræmi við fyrirmæli byggingarreglugerðar og hins sk. „þriggja flokka kerfis“ sem innleitt hefur verið í sorphirðu í Hveragerði. Á skipulagsupprætti eru sýnd leiðbeinandi staðsetning fyrir sorpgeymslur.

2.11 Frágangur lóða / girðingar / gróður

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðalupprætti og fyrirmæli byggingarreglugerðar. Lóðamörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á mæli- og hæðarblöðum. Þar sem lóðamörk liggja að göngustígum skal einnig laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta.

Ekki er heimilt að vera með girðingar á nýjum lóðamörkum innan lóðarinnar Austurmörk 25 (Aldinmörk og Edenmörk). Girðingar eru heimilar við lóðamörk annarra lóða á skipulagssvæðinu. Heimilt er að byggja lága skjólveggi við verandir.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðamörkum en 60 sm frá lóðamörkum sem snúa að götu/gangstétt.

Á lóðinni Reykjamörk 2a eru þrjú tré, garðahlynur, fjallapínur og blágreni, sem njóta hverfisverndar í flokki 1 sbr. kafla 4.2.12 í greinargerð aðalskipulags. Óheimilt er að fella þessi tré vegna sjaldgæfni og fegurðar.

Húseigendur skulu kappkosta að byrgja ekki útsýni hver fyrir öðrum t.d. með útplöntun hárra trjátegunda eða staðsetningu skjólveggja.

Ekki er heimilt að planta öspum, hlyn eða grenitrjám í görðum íbúðarhúsa innan deiliskipulagssvæðisins. Lögð er áhersla á gróðursetningu lágvaxinna trjáa svo sem birkis, selju og heggs, sem og útplöntun á stökum lykiltrjám í görðum, t.d. hinum ýmsu reyniviðartegundum.

Að öðru leyti skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar (nr. 112/1212, gr. 7.2.2.) varðandi hæð

trjágróður, en þar segir m.a. :

“Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum. Sé trjám plantað við lóðamörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðamörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.”

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur), skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðamörkum á milli hornpunkta.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum með föstu yfirborði og skjólveggjum innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

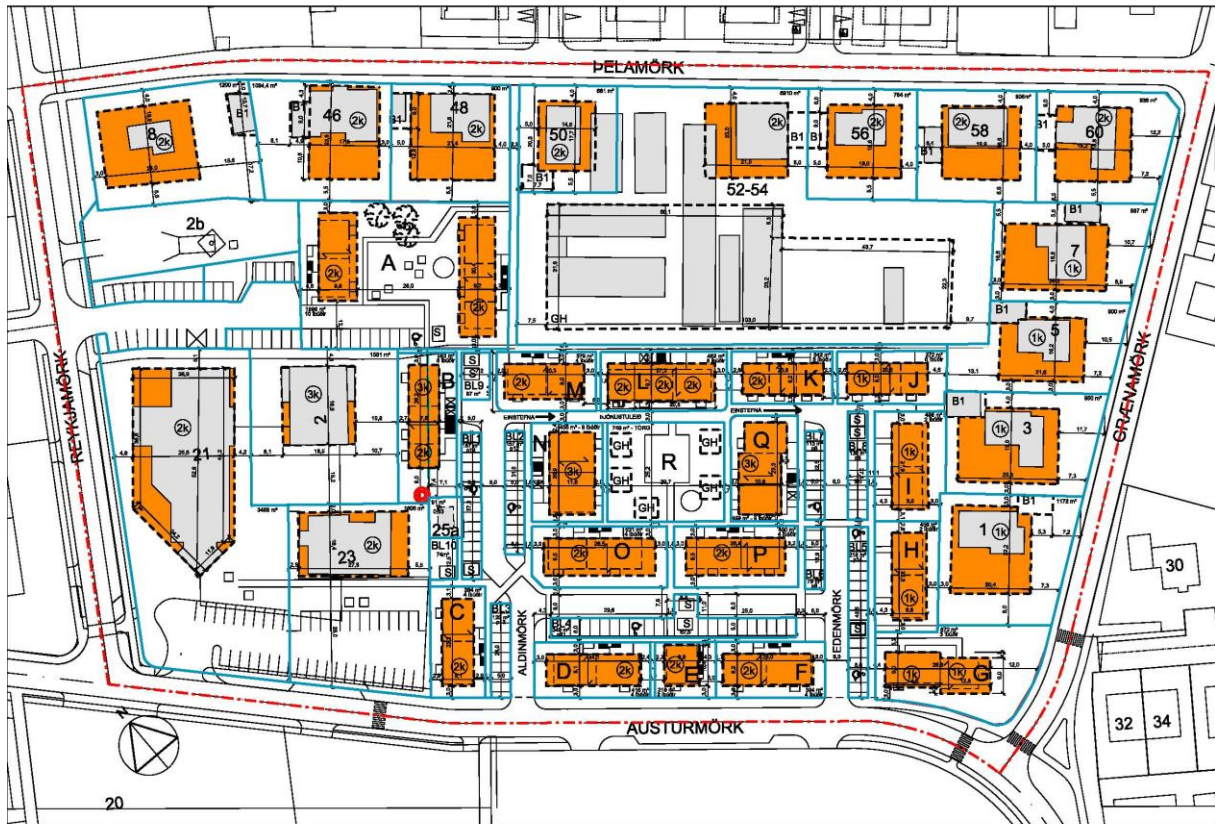
2.12 Verkhraði

Sökklum og jarðvegsfyllingum skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingaleyfis. Bygging skal a.m.k. vera fokheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingaleyfis. Byggingaframkvæmdum skal að öðru leyti vinda fram með eðlilegum hraða og skal öllum framkvæmdum lokið með varanlegu yfirborði lóðar og öðrum frágangi innan fimm ára frá útgáfu byggingaleyfis.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út öryggis- eða lokaúttektarvottorð.

3.0 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR, KENNISNIÐ OG SKUGGAVARP

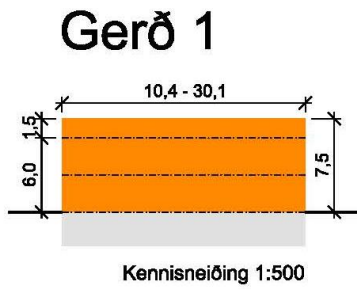
3.1 Skipulagsuppdráttur



Skipulagsuppdráttur

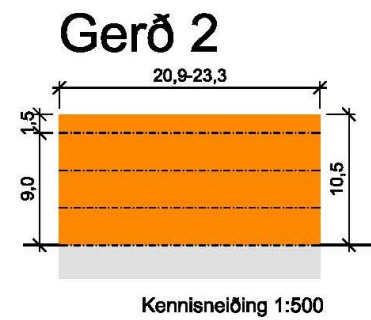
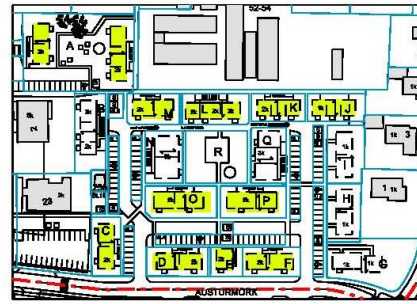
Nýjar lóðir fá bókstaf A, B, Q og P) sem kennimark. Nýjar götur innan skipulagssvæðisins hafa fengið ný nöfn; Aldinmörk og Edenmörk.

3.2 Kennisnið

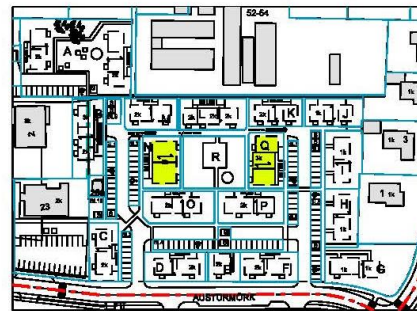


- Byggingarreitir
- Byggingarreitir blakjallara
- Hæðaskipting

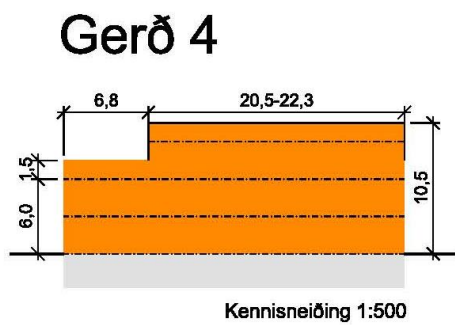
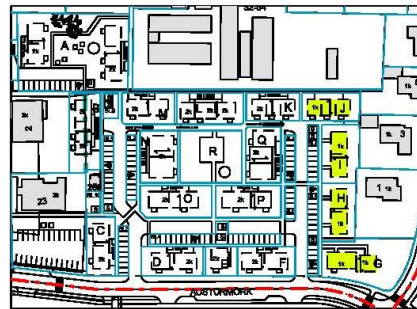
- | | |
|-------|-------|
| L6ð A | L6ð K |
| L6ð C | L6ð L |
| L6ð D | L6ð M |
| L6ð E | L6ð O |
| L6ð F | L6ð P |



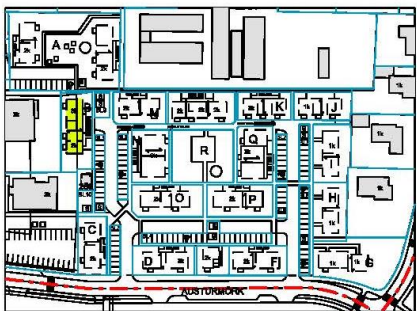
- | |
|-------|
| L6ð N |
| L6ð Q |



- | |
|-------|
| L6ð G |
| L6ð H |
| L6ð I |
| L6ð J |



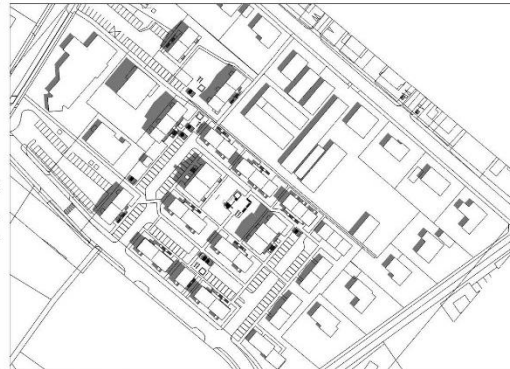
- | |
|-------|
| L6ð B |
|-------|



3.3 Skuggavarp



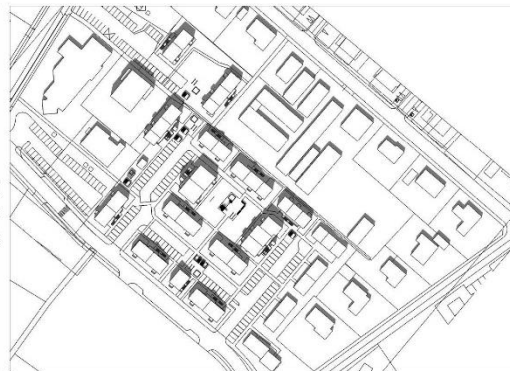
Mars kl. 10:00



Júpí kl. 10:00



Mars kl. 13:00



Júpí kl. 13:00



Mars kl. 17:00



Júpí kl. 17:00